

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第124號

上訴人 龔招仔
訴訟代理人 邱麗妃律師
上訴人 廖玉珍
兼上一人
訴訟代理人 廖世哲
上訴人 謝月嬌
王瑞銘
吳幸純
梁滿綠

上 一 人
訴訟代理人 李昌憲
吳澄潔律師
被上訴人 龔永源
訴訟代理人 林福容律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國111年2月23日臺灣屏東地方法院105年度訴字第783號第一審判決提起上訴，本院於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段○○○○地號土地分割為如附圖一及附表二所示。上訴人廖世哲、龔招仔、王瑞銘、吳幸純、謝月嬌應各給付（補償）被上訴人、上訴人廖玉珍、梁滿綠如附表三所示金額。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、本件為分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，故上訴人龔招仔、廖世哲之上訴，依民事訴訟

01 法第56條第1項第1款規定，其效力及於原審共同被告廖玉
02 珍、謝月嬌、王瑞銘、吳幸純、梁滿綠，爰併列其等為上訴
03 人，先予敘明。

04 二、被上訴人主張：坐落屏東縣○○鎮○○段0000地號土地（下
05 稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所示。系爭土
06 地依使用目的並無不能分割之情形，兩造亦無不分割之協
07 議，惟迄未能協議分割，爰依民法第823條第1項規定，訴請
08 分割系爭土地，並於原審聲明：系爭土地依原判決附圖二所
09 示方式分割（被上訴人於本院已不主張依此方案分割，本院
10 就此方案不予贅述）。

11 三、上訴人之答辯：

12 (一)龔招仔、謝月嬌、王瑞銘、吳幸純抗辯：系爭土地以依附圖
13 一及附表二所示方案（下稱D方案）分割為適當，並依相對
14 應之鑑價結果找補等語。

15 (二)廖世哲、廖玉珍抗辯：系爭土地以附圖三所示方案（下稱H
16 方案）分割，將使兩造各分得之土地較為方正、更有價值，
17 符合共有人最大利益，故應以H方案分割系爭土地，並依相
18 對應之鑑價結果找補等語。

19 (三)梁滿綠抗辯：王瑞銘、吳幸純之前手即訴外人黃守誌使用部
20 分位在系爭土地西北側，應將該部分分配予王瑞銘、吳幸
21 純，系爭土地以附圖二所示方案（下稱E方案）或H方案分割
22 較為適當等語。

23 四、原審判決系爭土地依原判決附圖一所示方案分割（兩造於本
24 院均不主張依此方案分割，本院就此方案不予贅述），並依
25 原判決附表二所示金額互為補償。龔招仔、廖世哲提起上
26 訴，效力及於其餘上訴人，龔招仔、謝月嬌、王瑞銘、吳幸
27 純上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭土地依D方案分割。廖
28 世哲、廖玉珍上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭土地依H方
29 案分割。梁滿綠上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭土地依E
30 或H方案分割。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

31 五、兩造不爭執事項：

01 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一所示。

02 (二)兩造就系爭土地無不能分割之約定，系爭土地亦無因使用目
03 的或法令限制不能分割之情事。

04 六、本院之判斷：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
06 分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，
07 命為分配，民法第823條第1項前段、第824條第2項分別定有
08 明文。系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分如附表一所
09 示，系爭土地為一般農業區之農牧用地，依使用目的並無不
10 能分割情事，兩造並未訂有不分割期限或協議分割之特約，
11 惟迄未能達成分割協議等情，為兩造所不爭執，且有系爭土
12 地登記謄本在卷可稽（本院卷二第261至265頁），則依前開
13 規定，被上訴人訴請裁判分割系爭土地，即屬有據。

14 (二)次按分割之方法不能協議決定行者，法院得因任何共有人之
15 請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共
16 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
17 人，二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
18 各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
19 賣；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
20 就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項、第4項
21 定有明文。再按法院裁判分割共有物，應斟酌各共有人之利
22 害關係、共有物之性質、利用價值及經濟效用，為適當之分
23 配，以免有害社會經濟，並不受當事人聲明、主張、意願之
24 拘束，亦即裁判分割共有物，須以原物分割為原則，並兼顧
25 各共有人使用現況及利益平衡，期使共有物之經濟效用於分
26 割後達最大效益為目的。經查：

27 1.系爭土地東南側與同段1146地號、1147地號土地緊鄰，相
28 鄰處呈不規則狀，西側臨○林北路，南側有水泥道路，土
29 地上有種植綠肥及雜草，西北側、北側及東北側呈無人使
30 用狀態，其餘部分由共有人分別占有使用，被上訴人占用
31 土地南側，往北依序為廖世哲、吳幸純及王瑞銘占用，同

段1146地號、1147地號土地間之東南側土地（呈長條狀）由梁滿綠占用，自系爭土地東側往西，分別為梁滿綠、龔招仔占用，被上訴人以水泥圍牆圍起其占用部分，並設置抽水井及電錶，廖世哲在其使用之土地上設置工具間一座，系爭土地除被上訴人占用部分與路面同高外，其餘部分之地勢均低於糠林北路等情，有原審勘驗測量筆錄、使用現況簡圖、現況照片、使用現況複丈成果圖及航照圖在卷可稽（原審卷一第153至157、187至195、239、409至423頁、本院卷一第177至185頁）。

2.本院斟酌系爭土地上之形狀、地貌、地勢、臨路狀況、兩造占有使用情形及受分配之意願，認為依D方案分割，除編號(1)土地之東南側及編號(8)土地之西北側呈不規則形狀外，其餘土地均近似長方形，土地形狀尚屬方整，便於以人工或機具耕種使用，且被上訴人所設置之抽水井及電錶、廖世哲所設置之工具間分別位在D方案編號(1)、(2)所示土地，自宜將此部分土地分歸被上訴人、廖世哲所有，以利其等能繼續使用該等地上物，再參酌本院於111年7月18日準備程序中協調兩造受配土地位置過程，梁滿綠當庭表明願分配系爭土地西北邊即D方案編號(8)之位置，謝月嬌表示願分配D方案編號(7)之位置（本院卷一第147頁），暨吳幸純、王瑞銘現使用土地位置位在系爭土地中央靠西側部分，其等與龔招仔願意分別受配D方案編號(6)、(5)、(4)所示土地等情，D方案核屬適宜之分割方案。

3.E方案與D方案所採分割方式大致相同，差異處在於E方案編號(5)至(8)所示土地之受配者依序為梁滿綠、謝月嬌、王瑞銘、吳幸純，D方案則為王瑞銘、吳幸純、謝月嬌、梁滿綠。審酌王瑞銘、吳幸純原使用系爭土地位置（原審卷一第157頁使用現況簡圖）約略位在D、E方案編號(5)、(6)、(7)所示土地中央偏西部分，梁滿綠原使用系爭土地東側及東南側（均呈細長條狀，原審卷一第157頁使用現況簡圖），其中東側部分約略位在D、E方案編號(1)、(2)、

(4)、(5)所示土地之東側，東南側部分則位在D、E方案編號(1)所示土地內，及謝月嬌現未使用系爭土地，願意受配系爭土地西北部之土地（本院卷一第146頁），至於系爭土地西北部目前固為無人使用之荒地狀態，且地形較不規則，土地價值顯低於其他分割後呈近似長方形之土地，惟此可以金錢補償受分配者之方式，平衡各共有人之利益等情，堪認D方案較能兼顧各共有人使用現況及利益平衡，使系爭土地之經濟效用於分割後達最大效益，故系爭土地以D方案分割較為適當。

4.至H方案所採分割方法，被上訴人受配之附圖三編號(1)土地不僅東南側部分為不規則形狀，土地東北側邊線亦非直線，係呈ㄣ字型，明顯不利於土地之使用，進而減損土地之價值，廖世哲受配之附圖三編號(2)土地之西南側寬度約為東北側寬度之2倍，且該土地呈ㄣ字型，就土地使用、價值而言，亦有不利之處，加以多數共有人均不同意此分割方案，H方案尚難認屬適當之分割方案。

(三)再按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年度台上字第2117號裁判參照）。是於原物分配時，縱按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，為兼顧經濟上之價值與維持公平，即應以金錢補償之。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號判決意旨參照）。經查：

01 1.系爭土地按D方案分割結果，可能因兩造分得土地面積、
02 臨路情形、深度、地形、地勢等各不相同，致兩造所分得
03 土地之價值有所差別。而經本院囑託研揚不動產估價師事
04 務所依D方案鑑定兩造分得土地價值及找補金額，鑑定結
05 果依各土地臨路境界長度、臨路情形（雙面或單面臨路或
06 未臨路）、深度、地形、地勢（以平坦、高亢、低窪區
07 分）等個別條件，及鄰近之比較標的狀況比較評估結果，
08 認為各共有人相互補償金額如附表三所示，有估價報告書
09 可佐。

10 2.梁滿綠固抗辯附圖一編號(8)所示土地呈不規則形，地勢明
11 顯低於其他土地，前述估價報告認定伊受補償金額過低而
12 不相當云云。然綜觀估價報告內容，已綜合考量土地政
13 策、國內外經濟情勢、不動產市場概況，及土地坐落區
14 域、近鄰土地、建物利用情況、公共設施、交通運輸概
15 況、區域內重大公共建設、未來發展趨勢等區域因素，並
16 依分割後土地之地勢、地形等個別條件逐一評估，且核無
17 違反技術法規或悖於經驗法則之情狀，加以梁滿綠以外之
18 其餘共有人均同意以此估價報告內容進行找補，梁滿綠則
19 未能提出證據以實其說，應認前述估價報告書之鑑定結果
20 具客觀公信力，符合市場行情，得作為本件判斷金錢補償
21 金額之依據。從而，兩造間應以如附表三所示之金額為金
22 錢補償，亦即由廖世哲、龔招仔、王瑞銘、吳幸純、謝月
23 嬌分別給付被上訴人、廖玉珍、梁滿綠如附表三所示補償
24 金額。

25 七、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項規定，訴請分割系
26 爭土地，洵屬有據，並應採附圖一及附表二所示D方案分
27 割，及依附表三之方式為金錢補償為適當。原判決所為分割
28 方法及補償金額，均有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求
29 予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決予以廢棄，改判
30 如主文第2項所示。兩造其餘攻擊防禦及舉證，經審酌後認
31 並不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 21 日

民事第六庭

審判長法官 魏式璧

法官 徐彩芳

法官 黃悅璇

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 2 月 21 日

書記官 秦富潔

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一

編號	姓名	應有部分比例
1	龔招仔	45003分之3991
2	龔永源	45003分之12493
3	謝月嬌	45003分之3520
4	王瑞銘	45003分之5905
5	吳幸純	45003分之5905

(續上頁)

01

6	廖玉珍	135009分之1760
7	廖世哲	135009分之18157
8	梁滿綠	45003分之6550

02

附表二：D方案

03

受分配土地		受分配人
附圖一 編號	面積 (m ²)	
(1)	5638.68	分歸龔永源所有
(2)	2731.71	分歸廖世哲所有
(3)	264.79	分歸廖玉珍所有
(4)	1801.33	分歸龔招仔所有
(5)	2665.21	分歸王瑞銘所有
(6)	2665.21	分歸吳幸純所有
(7)	1588.74	分歸謝月嬌所有
(8)	2956.33	分歸梁滿綠所有

04

附表三（以下金額均為新臺幣）

05

應為補償者	廖世哲	龔招仔	王瑞銘	吳幸純	謝月嬌	合計
應受補償者						
龔永源	21,697元	4,782元	21,168元	21,168元	4,215元	73,030元
廖玉珍	5,110元	1,126元	4,985元	4,985元	993元	17,199元
梁滿綠	79,879元	17,605元	77,932元	77,932元	15,518元	268,867元
合計	106,686元	23,513元	104,085元	104,085元	20,726元	359,096元